LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Saskatchewan*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2014

Figure 1

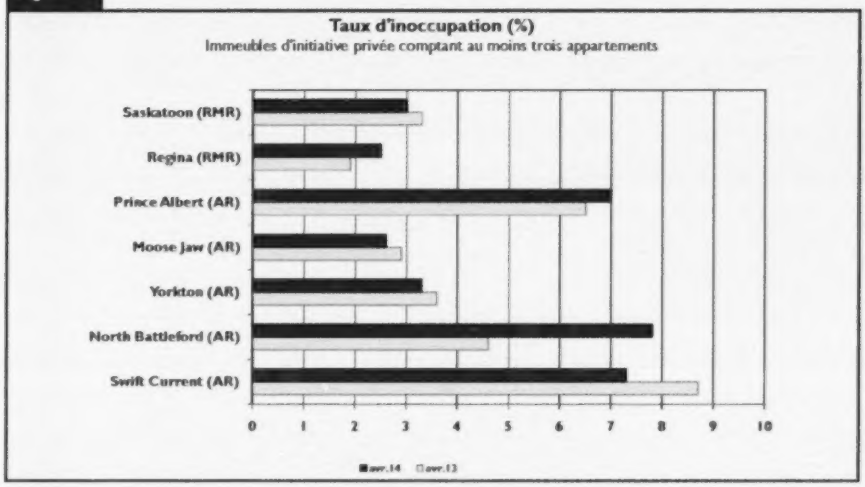
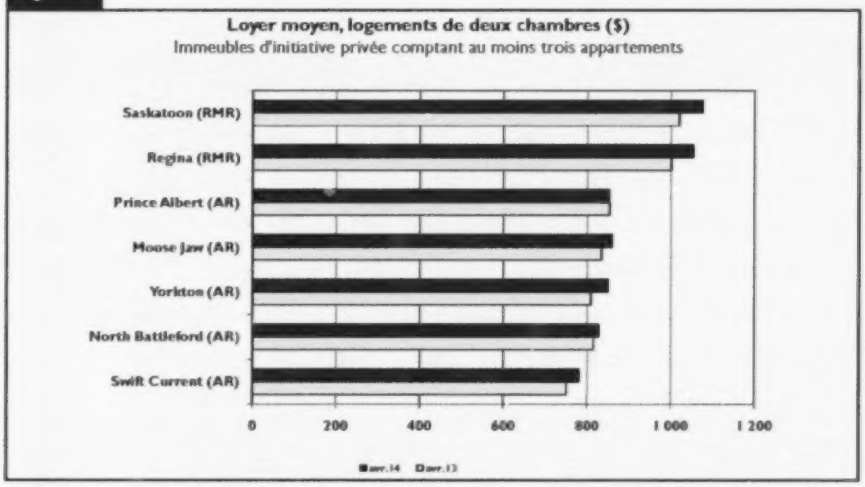


Figure 2



Le taux d'inoccupation est en hausse à l'échelle de la province

- Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les centres urbains de la Saskatchewan était de 3,3 % en avril 2014, contre 3 % en avril 2013.
- En avril 2014, le taux d'inoccupation des appartements dans les agglomérations de recensement (AR) de la province se situait entre 1,8 %, à Lloydminster, et 7,8 %, à North Battleford.
- À Regina et Saskatoon, les plus gros centres urbains de la Saskatchewan, on a recensé une moyenne de 2,5 et 3 % d'appartements locatifs vacants, respectivement.
- Dans les immeubles locatifs communs aux enquêtes d'avril en 2013 et en 2014, le loyer mensuel moyen de la province pour les appartements de deux chambres a augmenté de 4,3 %.

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Le taux d'inoccupation monte légèrement en Saskatchewan

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée au printemps par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)[1], le taux d'inoccupation global des appartements[2] en avril dans les centres urbains[3] de la Saskatchewan est passé de 3 % en 2013 à 3,3 % en 2014, la proportion de logements locatifs vacants s'étant accrue dans la plupart des centres. À l'échelle de la province, c'est dans la catégorie des unités de trois chambres et plus que la proportion d'unités vacantes était la plus importante (5,6 %) en avril 2014. Les unités de deux chambres ont présenté le plus faible taux d'inoccupation de toutes les catégories de logements, soit 3,0 %. Du côté des studios, le taux d'inoccupation en avril 2014 s'est établi à 4,8 %, tandis que du côté des unités d'une chambre, il s'est fixé à 3,2 %.

La plus faible migration nette a modéré la demande locative

Le recul du solde migratoire a été l'un des facteurs clés à l'origine de la montée du taux d'inoccupation dans la province. La migration nette totale vers la Saskatchewan a diminué en 2013, l'amélioration des perspectives économiques ailleurs au pays, et en particulier en Alberta, ayant joué sur l'afflux de nouveaux arrivants. En 2013, la Saskatchewan a accueilli un nombre net de 14 476 migrants, soit 9,4 % de moins que les 15 974 dénombrés en 2012. Les flux migratoires tant internationaux qu'interprovinciaux ont faibli en 2013. Sachant que les nouveaux résidents ont surtout tendance à se loger en location à leur arrivée, la diminution du nombre de migrants venus s'installer dans la province a globalement modéré la demande locative par rapport à l'année antérieure. Malgré son repli, la migration nette vers la Saskatchewan en 2013 a été la deuxième en importance que la province ait jamais enregistrée et elle est demeurée un important moteur de la demande locative.

Le ralentissement du rythme de création d'emplois et les plus modestes gains au chapitre des salaires ont contribué à freiner la migration vers la Saskatchewan. L'emploi moyen à l'échelle de la province n'a progressé que de 1,1 % de janvier à avril 2014, alors qu'il s'était accru de 4,4 % durant la même période en 2013. La rémunération hebdomadaire moyenne a augmenté de 1,9 % au cours des quatre premiers mois de 2014, contre 5,1 % au cours de la période comparable un an plus tôt. Au-delà de la plus faible migration nette, il ressort par ailleurs de consultations menées dans le secteur que les bas taux hypothécaires et la progression constante des loyers ont motivé certains ménages locataires à accéder à la propriété, ce qui aussi exercé des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation.

Du côté de l'offre, les constructeurs de la Saskatchewan ont jeté les fondations de 1 308 appartements locatifs en 2013, ce qui représente une accélération de leur cadence de production de près de 60 % en regard du nombre d'unités destinées à la location mises en chantier en 2012. L'achèvement d'une partie de ces unités avant l'enquête d'avril 2014 a mené à une expansion de l'univers des logements locatifs traditionnels et contribué à la légère hausse du taux d'inoccupation cette année. De plus, depuis quelques années, les unités en copropriété qui appartiennent à des investisseurs et qui sont louées font concurrence au marché locatif traditionnel.

La plus forte hausse des loyers des logements de l'échantillon fixe est intervenue à Lloydminster

Dans les centres urbains de la Saskatchewan, le loyer moyen des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun aux enquêtes menées aux printemps de 2013 et de 2014[4] s'est accru de 4,3 %. À Regina, les loyers des logements de deux chambres de l'échantillon fixe ont augmenté de 3,2 %, tandis qu'à Saskatoon, leur majoration a atteint 4,4 %. Lloydminster, qui affiche le plus faible taux d'inoccupation de la province, a connu les plus fortes hausses de loyer, soit 8,9 %. Le relèvement de la migration nette dû à la croissance de l'emploi dans le secteur du pétrole et

[1] En raison de variations saisonnières, les résultats de l'Enquête sur le marché locatif menée en avril 2014 ne sont pas directement comparables à ceux de la même enquête menée en octobre 2013.

[2] L'Enquête porte sur les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois appartements locatifs.

[3] On entend par « centres urbains » les centres comptant au moins 10 000 habitants.

[4] Lorsqu'on compare l'évolution des loyers moyens d'année en année, il faut prendre en considération l'âge de l'immeuble, car les unités de construction récente ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'échantillon qu'ont en commun l'enquête d'avril 2013 et celle d'avril 2014, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par les locataires.

du gaz a attisé la demande locative à Lloydminster. En revanche, à North Battleford, où le taux d'inoccupation a été plus élevé que dans les autres centres urbains, les loyers des appartements de deux chambres de l'échantillon fixe ont progressé le moins, à savoir de 2,0 %.

La proportion de logements locatifs vacants croît dans quatre des dix centres de la Saskatchewan

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saskatoon, le taux d'inoccupation moyen des appartements a été de 3 % en avril 2014, alors qu'il se situait à 3,3 % douze mois plus tôt. Le relèvement de la migration nette a contribué à réduire cette année la proportion de logements locatifs vacants. Chiffrée à 9 219 personnes, la migration nette vers Saskatoon en 2013 était inférieure d'à peine 2,6 % au niveau record qu'elle avait atteint en 2012. D'autres facteurs ont atténué l'incidence du plus haut solde migratoire. L'univers de logements locatifs de Saskatoon a grossi entre les deux enquêtes d'avril, autrement dit l'offre locative s'est accrue. De plus, les intervenants du secteur de l'habitation consultés à ce sujet confirment que la croissance des salaires et de l'emploi, associée aux bas taux hypothécaires, ont permis à certains locataires de faire le saut et d'accéder à la propriété.

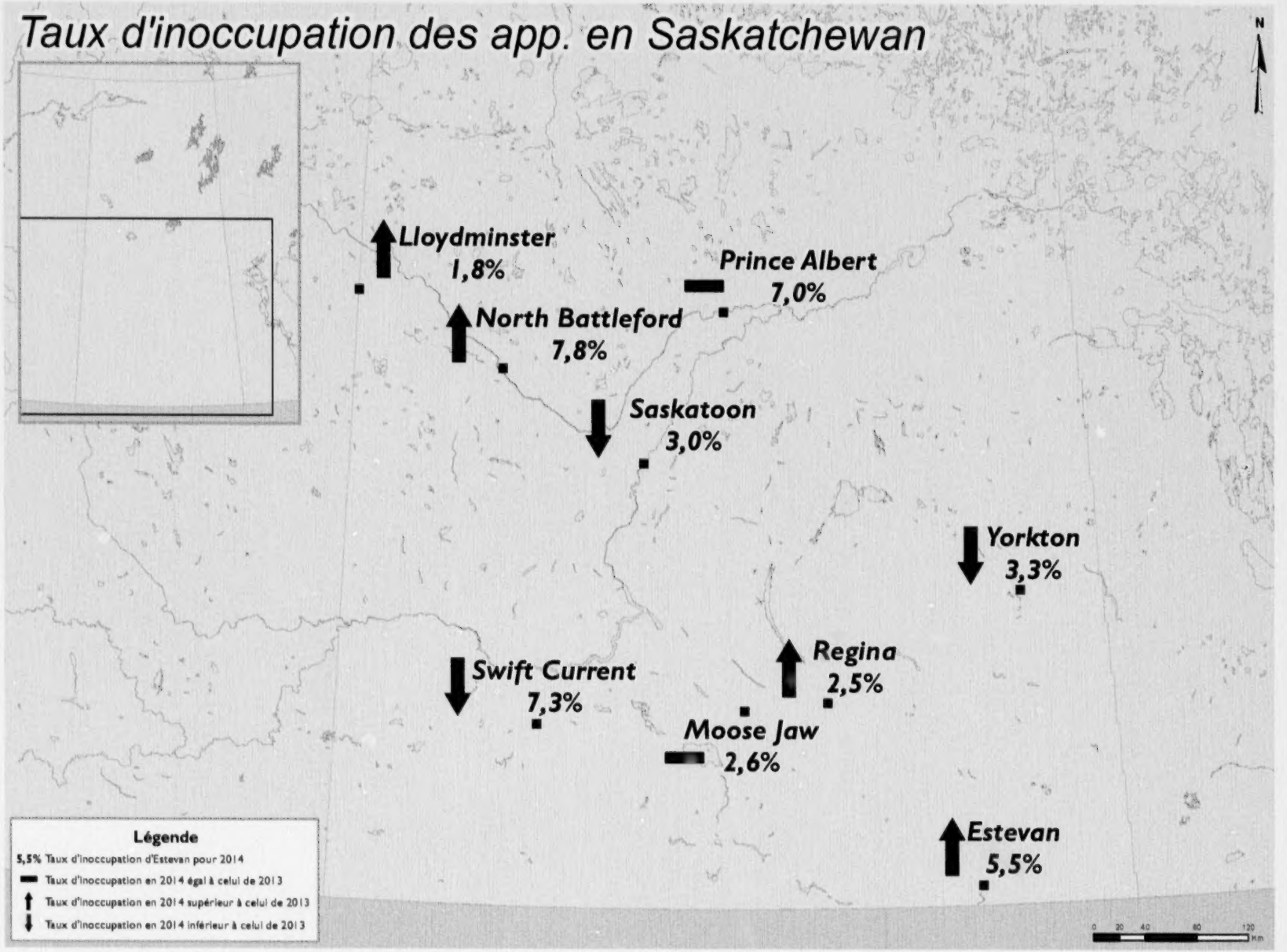
Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Regina, le taux d'inoccupation moyen des appartements a augmenté : il s'est établi à 2,5 % en avril 2014, comparativement à 1,9 % à pareil mois en 2013. Face à la faiblesse du taux d'inoccupation depuis 2007, les constructeurs de Regina ont, ces dernières années, accéléré leur cadence de production de logements destinés à la location, ce qui a enrichi l'offre et détendu le marché locatif de Regina. Nos consultations des intervenants du secteur confirment par ailleurs que la hausse des salaires et la robustesse de l'économie ont incité certains ménages à libérer leurs unités locatives et à acheter un logement.

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs s'est inscrit en hausse dans quatre des AR de la Saskatchewan en avril 2014. Le plus bas taux d'inoccupation de toutes les AR de la province a été celui de 1,8 % observé à Lloydminster, et ce, bien qu'il ait été en hausse par comparaison à son niveau de 1,1 % enregistré lors de l'enquête d'avril 2013. Le deuxième plus faible taux d'inoccupation relevé parmi les AR de la Saskatchewan en avril 2014 a été celui de Moose Jaw, soit 2,6 %.

C'est à Estevan que la proportion d'unités locatives vacantes a fait le plus grand bond d'une année à l'autre, passant de 0 % en avril 2013 à 5,5 % en avril 2014. L'arrivée sur le marché d'appartements locatifs nouvellement construits et la création de campements ouvriers ont éliminé les pressions qui s'exerçaient auparavant sur le marché locatif de ce centre. North Battleford a remporté la palme du taux d'inoccupation le plus élevé parmi les AR de la province : de 4,6 % l'an dernier, il y est passé à 7,8 % cette année. Cette montée est attribuable à des réductions d'effectifs par plusieurs gros employeurs, lesquelles ont atténué la demande locative.

Les loyers moyens culminent à Estevan

En avril 2014, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres s'est établi à 1 036 $ dans les centres urbains de la Saskatchewan. À Regina, le loyer moyen des logements de deux chambres était de 1 053 $ par mois, alors qu'à Saskatoon, il était de 1 075 $. Les loyers mensuels moyens les plus chers pour des logements de deux chambres avaient cours à Estevan et Lloydminster, soit 1 275 et 1 171 $, respectivement. L'essor de la production pétrolière et gazière a contribué à réduire les taux d'inoccupation de la province à leurs plus bas niveaux de tous les temps l'an dernier, ce qui a donné naissance à une demande de logements locatifs additionnels dans ces centres. Les constructeurs ont répondu à l'appel dans ces centres par l'ajout à l'univers locatif d'unités neuves, lesquelles se sont louées à des prix supérieurs à la moyenne.


Taux d'inoccupation des app. en Saskatchewan
N
Lloydminster
1,8%
Prince Albert
7,0%
North Battleford
7,8%
Saskatoon
3,0%
Yorkton
3,3%
Regina
2,5%
Swift Current
7,3%
Moose Jaw
2,6%
Estevan
5,5%
Légende
5,5% Taux d'inoccupation d'Estevan pour 2014
Taux d'inoccupation en 2014 égal à celui de 2013
Taux d'inoccupation en 2014 supérieur à celui de 2013
Taux d'inoccupation en 2014 inférieur à celui de 2013
0 20 40 80 120
Km

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14
Regina (RMR)	4,4 d	3,7 b	2,0 a	2,7 a ↑	1,4 a	2,2 a ↑	2,2 b	4,5 a ↑	1,9 a	2,5 a ↑
Saskatoon (RMR)	3,0 c	4,7 b ↑	3,2 b	3,5 a –	3,3 a	2,5 a ↓	4,4 c	3,0 a ↓	3,3 a	3,0 a ↓
Estevan (AR)	0,0 a	**	0,0 a	4,9 d ↑	0,0 a	5,6 d ↑	0,0 a	**	0,0 a	5,5 c ↑
Lloydminster (AR)	1,9 a	**	1,4 a	0,7 b –	1,0 a	2,1 c ↑	0,0 a	**	1,1 a	1,8 c ↑
Moose Jaw (AR)	14,7 a	2,0 a ↓	3,6 b	2,1 a ↓	1,6 a	2,9 a ↑	**	**	2,9 a	2,6 a –
North Battleford (AR)	2,9 a	8,8 a ↑	3,0 b	7,7 a ↑	5,7 a	8,1 a ↑	5,6 a	0,0 a ↓	4,6 a	7,8 a ↑
Prince Albert (AR)	7,8 c	**	4,5 a	5,1 c –	7,6 a	6,6 c –	6,1 a	**	6,5 a	7,0 c –
Swift Current (AR)	11,5 a	**	7,2 a	6,1 c –	9,9 a	6,8 b ↓	3,5 a	11,8 d ↑	8,7 a	7,3 b ↓
Weyburn (CY)	0,0 a	**	2,1 a	**	0,8 a	**	0,0 a	**	1,1 a	3,8 d ↑
Yorkton (AR)	3,9 a	5,1 b ↑	4,1 a	2,4 a ↓	3,7 a	3,0 a ↓	1,2 a	6,0 a ↑	3,6 a	3,3 a ↓
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**4,4 b**	**4,8 a –**	**2,8 a**	**3,2 a ↑**	**2,9 a**	**3,0 a –**	**3,4 b**	**5,6 b ↑**	**3,0 a**	**3,3 a ↑**

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓: correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
– : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14
Regina (RMR)	640 a	669 a	857 a	888 a	1 001 a	1 053 a	1 183 a	1 239 a	920 a	964 a
Saskatoon (RMR)	653 a	678 a	827 a	863 a	1 020 a	1 075 a	1 074 a	1 139 a	932 a	980 a
Estevan (AR)	722 b	749 b	965 a	1 046 a	1 143 a	1 275 a	1 283 a	1 240 a	1 068 a	1 170 b
Lloydminster (AR)	644 b	699 b	764 a	809 a	1 014 a	1 171 b	1 031 a	1 098 c	929 a	1 055 b
Moose Jaw (AR)	533 a	522 a	668 a	688 a	834 a	859 a	**	**	749 a	769 a
North Battleford (AR)	523 a	543 a	629 a	644 a	816 a	828 a	854 a	851 a	736 a	749 a
Prince Albert (AR)	574 a	564 a	745 a	740 b	854 a	853 a	932 a	972 b	818 a	813 a
Swift Current (AR)	501 a	515 a	611 a	629 a	751 a	781 a	894 a	953 b	699 a	736 a
Weyburn (CY)	549 b	**	624 b	674 c	842 a	942 d	930 a	888 b	782 a	815 c
Yorkton (AR)	585 a	548 b	715 a	728 a	810 a	850 a	875 a	927 a	762 a	787 a
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**629 a**	**652 a**	**813 a**	**843 a**	**977 a**	**1 036 a**	**1 042 a**	**1 093 a**	**899 a**	**945 a**

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14
Regina (RMR)	678	673	4 816	4 725	5 375	5 513	220	250	11 089	11 161
Saskatoon (RMR)	588	586	4 993	4 952	6 756	6 949	532	554	12 869	13 041
Estevan (AR)	25	24	172	184	281	305	33	32	511	545
Lloydminster (AR)	54	54	578	582	1 136	1 281	102	109	1 870	2 026
Moose Jaw (AR)	41	51	490	505	603	606	15	16	1 149	1 178
North Battleford (AR)	34	34	300	304	471	464	18	18	823	820
Prince Albert (AR)	71	67	643	603	1 061	1 099	215	221	1 990	1 990
Swift Current (AR)	61	57	267	269	447	451	57	57	832	834
Weyburn (CY)	16	16	194	196	372	379	47	32	629	623
Yorkton (AR)	76	80	296	298	383	381	83	83	838	842
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**1 644**	**1 642**	**12 749**	**12 618**	**16 885**	**17 428**	**1 322**	**1 372**	**32 600**	**33 060**

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14	avr.13	avr.14
Regina (RMR)	**	4,4 b	2,9 a	3,4 a	2,0 a	3,1 a ↑	2,6 b	6,5 a ↑	2,7 a	3,4 a ↑
Saskatoon (RMR)	4,9 c	6,9 a ↑	4,5 a	5,2 a ↑	5,1 a	4,8 a ↓	5,8 b	3,7 a ↓	4,9 a	5,0 a –
Estevan (AR)	0,0 a	**	0,0 a	4,9 d ↑	0,0 a	**	0,0 a	**	0,0 a	5,9 c ↑
Lloydminster (AR)	1,9 a	**	2,1 a	0,7 b ↓	2,8 a	4,2 c ↑	0,0 a	**	2,4 a	3,2 c ↑
Moose Jaw (AR)	14,7 a	2,0 a ↓	4,1 b	2,1 a ↓	1,6 a	2,9 a ↑	**	**	3,1 b	2,6 a ↓
North Battleford (AR)	2,9 a	8,8 a ↑	4,7 a	8,1 a ↑	6,0 a	8,4 a ↑	5,6 a	0,0 a ↓	5,4 a	8,1 a ↑
Prince Albert (AR)	7,8 c	**	4,5 a	5,7 c ↑	7,6 a	7,0 c ↓	6,1 a	**	6,5 a	7,5 c ↑
Swift Current (AR)	11,5 a	**	8,7 a	8,2 b –	10,4 a	8,4 b ↓	7,0 a	13,7 d ↑	9,7 a	9,4 b –
Weyburn (CY)	6,3 a	**	2,1 a	**	0,8 a	**	0,0 a	**	1,3 a	3,8 d ↑
Yorkton (AR)	3,9 a	6,3 b ↑	5,4 a	2,7 a ↓	4,2 a	3,5 b ↓	1,2 a	8,4 a ↑	4,3 a	4,0 a ↓
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**6,0 b**	**6,2 a –**	**3,8 a**	**4,2 a ↑**	**4,0 a**	**4,5 a ↑**	**4,2 b**	**6,5 b ↑**	**4,0 a**	**4,6 a ↑**

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓: correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
– : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.12 à avr.13	avr.13 à avr.14	avr.12 à avr.13	avr.13 à avr.14	avr.12 à avr.13	avr.13 à avr.14	avr.12 à avr.13	avr.13 à avr.14	avr.12 à avr.13	avr.13 à avr.14
Regina (RMR)	6,1 c	3,9 b	4,8 a	2,9 a	4,7 a	3,2 b	**	++	4,6 a	3,0 a
Saskatoon (RMR)	4,9 b	3,9 a	4,8 b	3,9 a	3,7 b	4,4 a	4,3 c	4,7 b	4,2 a	4,4 a
Estevan (AR)	**	**	5,1 a	**	4,9 b	**	9,0 c	**	7,5 b	**
Lloydminster (AR)	4,8 d	**	7,7 b	8,9 c	6,0 b	8,9 b	5,7 b	**	6,4 b	8,4 b
Moose Jaw (AR)	**	5,5 d	5,0 c	2,7 b	3,5 c	2,9 b	**	**	4,5 c	3,1 c
North Battleford (AR)	5,2 b	2,5 a	5,4 b	1,8 a	5,6 b	2,0 a	0,8 a	0,3 a	5,2 a	2,0 a
Prince Albert (AR)	4,8 c	++	2,8 b	**	1,8 b	4,6 d	-2,9 a	**	1,4 a	4,5 d
Swift Current (AR)	5,4 c	++	4,8 c	2,3 c	2,8 b	2,5 c	8,1 b	**	4,0 c	3,1 d
Weyburn (CY)	-	4,5 c	-	**	-	**	-	++	-	**
Yorkton (AR)	7,5 a	++	7,3 a	2,6 b	4,9 a	3,9 b	8,8 a	3,0 c	5,9 a	2,6 b
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**5,6 b**	**3,6 b**	**4,9 a**	**3,8 a**	**4,1 a**	**4,3 a**	**	**4,7 c**	**4,4 a**	**4,2 a**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il y a en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers, et on obtient une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les éditions du *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Il faut faire preuve de prudence au moment de comparer des variations d'une année à l'autre observées dans les données. Ainsi, même s'il y a une différence d'une année à l'autre, celle-ci n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique. Les tableaux présentés ici comprennent des indicateurs pouvant aider le lecteur à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

DÉFINITIONS

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires sont exclues du total des logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires sont exclues du total des logements locatifs compris dans les immeubles.

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs ne pourrait pas être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie leur travail assidu et l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

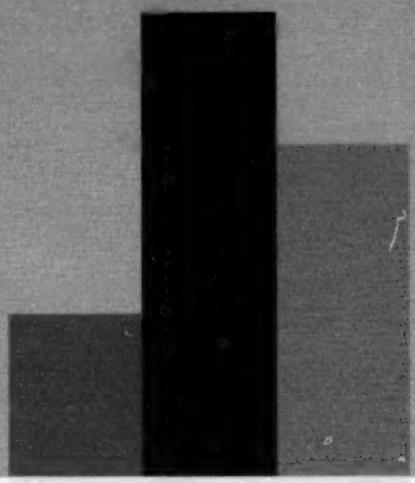
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Portail de l'information sur le marché de l'habitation

Les données sur l'habitation que vous voulez, comme vous les voulez

Sauvegarder et partager des données, des tableaux et des graphiques

AVENIR

Un nouvel outil Web novateur

Accédez rapidement et facilement des données sur l'habitation de la SCHL

64521_2014_B01